



CONVENTION POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PASS-FONCIER® SUR LE TERRITOIRE DU GRAND CHALON

Entre :

La Communauté d'Agglomération Chalon Val de Bourgogne (le Grand Chalon), domiciliée 23 avenue Georges Pompidou 71100 CHALON-SUR-SAONE et représentée par son Président, Christophe SIRUGUE,

D'une part,

L'Union d'Économie Sociale pour le Logement (UESL) société anonyme coopérative à capital variable, domiciliée 66 avenue du Maine 75014, représentée par son Directeur Général, Monsieur Bertrand GOUJON,

En présence de,

CILGERE Centre-Est, domicilié 73 avenue Grande Rue Saint-Cosme 71100 CHALON-SUR-SAONE, représentée par son Président, Monsieur René-Pierre GAYRAUD,

***Vu** la convention du 20 décembre 2006 et son avenant du 27 septembre 2007 signés entre l'Etat, l'UESL et la Caisse des Dépôts et Consignations sur le développement de l'accès social par portage foncier ;*

***Vu** la délibération du conseil communautaire du 31 janvier 2008 approuvant les modalités de la participation de la Communauté d'agglomération au dispositif PASS-FONCIER® ;*

***Vu** le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles R.318-1 et suivants ;*

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

PREAMBULE

La mise en oeuvre concomitante du Plan gouvernemental de cohésion sociale, de la délégation à la communauté d'agglomération de la gestion des aides publiques à la pierre, de la mise en oeuvre d'une politique volontariste en faveur du développement de l'offre décidée par le PLH voté en juin 2005, crée un contexte favorable à l'instauration d'une meilleure réponse aux besoins en logements des habitants, et plus particulièrement des familles.

Le Grand Chalon a en particulier l'intention de développer l'accession sociale à la propriété. Pour cela, il souhaite s'appuyer sur le dispositif dénommé « PASS-FONCIER^{®1} », mis en place par la convention signée le 20 décembre 2006 entre l'État, l'UESL et la Caisse des Dépôts et Consignations, complétée par avenant du 27 septembre 2007. Par cette convention, les partenaires sociaux ont exprimé la volonté de mobiliser le 1% Logement pour accompagner et renforcer les dispositifs existants d'aide à l'accession en offrant le choix d'une acquisition différée du foncier.

Ce nouveau dispositif donne la possibilité aux ménages ayant des revenus modestes de devenir propriétaires en les aidant à financer leur projet de première acquisition d'un logement neuf à titre de résidence principale. Il permet un achat en deux temps par les primo-accédants : le logement d'abord et la part représentative du terrain ensuite. Le mécanisme du PASS-FONCIER[®] permet le « portage » du foncier pendant la durée du prêt souscrit pour financer la construction ou l'acquisition, dans la limite d'une durée de 25 ans. L'accédant a toutefois la faculté d'acheter le foncier à toute date de sa convenance pendant la période de portage. Grâce au 1% Logement, le PASS-FONCIER[®] finance le portage foncier.

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir :

- les conditions de mise en oeuvre du partenariat ;
- les modalités de soutien financier apporté par le Grand Chalon pour l'accession sociale à la propriété sur le territoire de l'agglomération au travers de sa participation au dispositif PASS-FONCIER[®] ;
- les engagements respectifs de chaque signataire de la convention dans cette mise en oeuvre.

ARTICLE 2 : LE PASS-FONCIER[®]

En logement individuel, le montage juridique de l'opération repose sur un bail à construction dont le bailleur est un organisme désigné par le CIL/CCI chargé de l'instruction du dossier et le preneur est l'accédant à la propriété. Pour les opérations engagées avant le 31 décembre 2009, l'accédant bénéficie d'une TVA au taux réduit de 5,5%. En logement collectif, les conditions de mise en oeuvre du dispositif seront précisées ultérieurement.

Selon la localisation de l'opération au regard du zonage défini par l'arrêté du 19 décembre 2003 modifié, le montant maximum du PASS-FONCIER[®] pour une opération d'accession est de 40 000 € en zone B et 30 000 € en zone C.

La durée du portage foncier est fixée par référence à la période d'amortissement du prêt le plus long souscrit pour le financement du bâti, sans pouvoir être inférieure à 18 ans ni supérieure à 25 ans au moment de la signature du contrat d'origine. L'accédant peut toutefois acheter le foncier à toute date à sa convenance pendant la période de portage dans des conditions fixées dès le contrat d'origine.

Enfin, le dispositif inclut un mécanisme de sécurisation comprenant une garantie de rachat et de logement lorsque l'accédant est confronté à des difficultés particulières liées à des accidents de la vie.

¹ PASS-FONCIER[®] est une marque déposée pour le compte du 1% Logement.

ARTICLE 3 : OPERATIONS FINANCIABLES PAR LE PASS-FONCIER®

Le PASS-FONCIER® participera au financement de deux catégories d'opérations dites « accédant », le logement étant dans les deux cas affecté à la résidence principale de l'accédant :

- Les opérations de construction d'une maison individuelle, en diffus ou en groupé (hors copropriété), dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle (CCMI).
- Les opérations d'acquisition d'une maison individuelle neuve dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement (VEFA).

ARTICLE 4 : CONDITIONS GENERALES D'ELIGIBILITE AU PASS-FONCIER®

Le PASS-FONCIER® est ouvert aux ménages qui répondent aux conditions d'éligibilité au dispositif, à savoir :

- être primo-accédant de sa résidence principale : est considéré primo-accédant tout ménage qui n'a pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux années précédant le dépôt de la demande ;
- respecter les conditions de ressources du PSLA (prêt social location-accession) ;
- être bénéficiaire d'une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou un groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement ; les conditions d'éligibilité à l'aide du Grand Chalon sont précisées à l'article 5.

Plafonds de ressources PSLA (au 01/04/2007, revenu fiscal de référence 2006) :

Nombre de personnes destinés à occuper le logement	Zones B et C (zonage Robien arrêté du 19/12/2003 modifié)
1	23 688 €
2	31 588 €
3	36 538 €
4	40 488 €
5 et plus	44 525 €

En tout état de cause, la décision d'octroi ou non du PASS-FONCIER® est du ressort des seuls CIL/CCI.

ARTICLE 5 : CONDITIONS D'ELIGIBILITE A L'AIDE ACCORDEE PAR LE GRAND CHALON AU TITRE DU PASS-FONCIER®

Pour être éligibles, les projets présentés devront répondre aux conditions locales suivantes :

- le logement doit être situé sur le territoire d'une des communes suivantes : les six pôles secondaires (Demigny, Fontaines, Gergy, Givry, Mercurey et Varennes-le-Grand), les cinq communes de la 1^{ère} couronne (Champforgeuil, Châtenoy-le-Royal, Crissey, Saint-Rémy, Saint-Marcel) et Chalon-sur-Saône ;
- les terrains doivent être strictement situés dans les zones urbaines « U » et les zones à urbaniser « AU » ou « NA » des plans locaux d'urbanisme (POS/PLU). En ce qui concerne les zones « AU », celles-ci doivent se situer dans la continuité urbaine existante et être enclavées en totalité ou en partie (au moins 70% du périmètre) dans une zone déjà urbanisée ;
- pour les maisons individuelles, la superficie du terrain à bâtir ne doit pas dépasser 1 200 m² ;

- le logement ne peut pas être affecté en tout ou partie à la location, ni transformé en local commercial ou professionnel, ni utilisé comme résidence secondaire, ni utilisé à titre accessoire dans le cadre d'un contrat de travail. Il doit être occupé au moins huit mois par an ;

- la construction doit être conforme au règlement d'urbanisme de la commune et au permis de construire accordé.

ARTICLE 6 : CONCOURS FINANCIER DU GRAND CHALON

La participation financière du Grand Chalon prendra la forme d'une aide directe (subvention) versée à l'accédant.

Le montant de cette aide se calera sur les montants minimums de l'aide des collectivités locales définis par la réglementation, à savoir :

Nombre de personnes destinés à occuper le logement	Zones B et C (zonage Robien arrêté du 19/12/2003 modifié)
3 et moins	3 000 €
4 et plus	4 000 €

Le montant de la contribution financière du Grand Chalon est donc fixé à 3 000 € ou 4 000 € par ménage accédant selon le nombre de personnes destinées à occuper le logement.

L'enveloppe budgétaire impartie à cette action est de 50 000 € pour l'année 2008, soit entre 12 et 16 ménages-accédants aidés. Cette enveloppe pourrait être annuellement réajustée en fonction des besoins ou des contraintes budgétaires.

Conformément à la réglementation, l'aide du Grand Chalon pourra avoir un double effet : le ménage accédant pourra, sous réserve du respect des conditions de ressources requises, bénéficier de la majoration du Prêt à 0% (PTZ) en sus du dispositif PASS-FONCIER®.

ARTICLE 7 : ENGAGEMENTS DES SIGNATAIRES

Les parties signataires s'engagent à :

- Promouvoir auprès des élus locaux et du public le PASS-FONCIER® ainsi que l'action du Grand Chalon dans ce dispositif ;
- Favoriser le développement du nombre d'opérations labellisées PASS-FONCIER®.

7.1 ENGAGEMENTS DU GRAND CHALON

Le Grand Chalon s'engage à :

- Attribuer une aide financière, dans la limite du budget annuel impartie, aux accédants dont le dossier sera présenté comme recevable par CILGERE Centre-Est, en tant que CIL référent mentionné à l'article 7.2, et comportera l'ensemble des pièces demandées, respectant les conditions et les critères du dispositif PASS-FONCIER®. Cette aide prend la forme d'une prime de 3 000 € ou 4 000 € (selon la composition du ménage) qui est versée à l'accédant à la propriété dans les conditions prévues à l'article 8 ci-dessous.
- Développer la communication au sein des communes de l'agglomération et orienter les candidats potentiels vers CILGERE Centre-Est, CIL référent.

- Produire et transmettre l'attestation de la décision d'octroi de l'aide à l'accession à la propriété dans les conditions prévues à l'article 8.
- Coordonner la démarche notamment en restituant régulièrement l'évaluation quantitative et qualitative permettant d'apporter les évolutions nécessaires au dispositif.

7.2 ENGAGEMENTS DU 1% LOGEMENT

L'UESL s'engage à concourir à la réalisation des objectifs fixés. En particulier, le PASS-FONCIER[®] étant un dispositif de niveau national, l'UESL est garante de la mobilisation des fonds nécessaires pour répondre à la demande s'exprimant au titre de l'action engagée par le Grand Chalon.

En outre, CILGERE Centre-Est est désigné en tant que CIL référent chargé de coordonner l'action du 1% Logement auprès du Grand Chalon pour l'application de la présente convention. En particulier, quel que soit le CIL/CCI sollicité pour la mise en place d'un PASS-FONCIER[®], seul CILGERE Centre-Est assurera le relais auprès du Grand Chalon pour harmoniser les démarches de dépôt et de suivi de la demande de prime visée à l'article 7.1 ci-dessus.

Dans le cadre des engagements pris par l'UESL pour la mise en œuvre du dispositif, CILGERE Centre-Est oriente, le cas échéant, le candidat accédant salarié d'une entreprise assujettie vers le CIL/CCI qui reçoit la cotisation 1% Logement de cette entreprise. CILGERE Centre-Est, en liaison avec les autres CIL/CCI éventuellement concernés, s'engage à :

- Orienter et accompagner les futurs acquéreurs dans le montage des dossiers PASS-FONCIER[®] au travers de :
 - o l'analyse de la faisabilité du projet d'accession,
 - o le montage, l'examen et la sélection des dossiers d'accession qui feront l'objet d'une aide du Grand Chalon,
 - o le suivi personnalisé de l'accédant, du démarrage du projet à sa réalisation, mais aussi en cas de difficulté,
 - o la sécurisation du projet financier incluant une garantie de rachat et de relogement dans le cas où le bénéficiaire ne peut pas rester sur place.
- Structurer l'organisation de ses équipes pour garantir la meilleure efficacité de l'accueil personnalisé, le conseil juridique et financier des ménages éligibles.
- Transmettre les dossiers éligibles au titre de l'aide du Grand Chalon par ordre de réception de ceux-ci.
- Etre un relais de communication sur ce dispositif, en assurant l'information vers tous les candidats primo-accédants, les entreprises relevant du 1% Logement et les banques.
- Ne pas agréer davantage de dossiers éligibles au PASS-FONCIER[®] que ne le permet l'enveloppe financière annuelle allouée par le Grand Chalon.

ARTICLE 8 : MODALITES DE MISE EN OEUVRE

Afin de simplifier les démarches imposées à l'accédant, CILGERE Centre-Est, en tant que CIL référent, centralisera les dossiers de demande de PASS-FONCIER[®] présentés par les candidats primo-accédants et les transmettra, après vérification de leur recevabilité sur le plan des critères de faisabilité technique et financière de l'opération, au Grand Chalon en vue de la délivrance de la prime visée à l'article 7.1 ci-dessus. L'octroi ou non de cette prime relèvera toujours de la seule décision du Grand Chalon. Ce dernier informera de sa décision simultanément l'accédant et CILGERE Centre-Est.

Le versement de la subvention par le Grand Chalon s'effectuera en une seule fois sur le compte bancaire désigné par le bénéficiaire.

Dans le cas de la cession dans un délai de 4 ans à compter de la date d'acquisition en dehors des conditions de sécurisation prévue par le dispositif, l'accédant s'engage à restituer l'aide initiale obtenue du Grand Chalons.

Pour le déblocage de la subvention du Grand Chalons, les pièces à fournir sont :

- Un extrait du plan cadastral localisant l'opération.
- Déclaration d'ouverture de chantier ou contrat de VEFA.
- La copie du bail à construction contenant la promesse de cession du terrain par le bailleur au profit du preneur.
- Le plan de financement de l'opération.
- Le relevé d'identité bancaire ou postale de l'accédant.

ARTICLE 9 : PUBLICITE ET COMMUNICATION

L'UESL et le Grand Chalons s'engage à mentionner, pour toute communication relative au dispositif PASS-FONCIER® sur le territoire communautaire, que ces opérations sont réalisées avec une participation réciproque.

L'UESL autorise également le Grand Chalons à communiquer sur les opérations faisant l'objet de la présente convention.

Le Grand Chalons s'engage quant à lui à respecter le formalisme de l'appellation PASS-FONCIER® et à porter au moins une fois en note de bas de page de tout document utilisant cette appellation la mention « PASS-FONCIER® est une marque déposée pour le compte du 1% Logement ».

ARTICLE 10 : SUIVI ET EVALUATION DU DISPOSITIF

Le Grand Chalons et CILGERE Centre-Est s'engagent à établir et à publier chaque année un bilan annuel détaillé du dispositif PASS-FONCIER®, notamment un état des lieux statistique mentionnant le nombre d'opérations aidées, les caractéristiques des bénéficiaires, le lieu de l'opération d'accession, en vue de juger la pertinence de l'action et de l'organisation mise en place.

Un comité de suivi réunissant les partenaires sera mis en place afin de faciliter et suivre la mise en œuvre du dispositif, d'échanger sur les situations rencontrées, d'en évaluer les résultats et de proposer toutes les adaptations nécessaires.

Une présentation du bilan annuel pourra être réalisée devant les instances compétentes du Grand Chalons.

ARTICLE 11 : EFFET ET DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est établie pour une durée de un an à compter de sa signature, elle pourra être reconduit tacitement jusqu'au 31 décembre 2010.

Elle pourra être dénoncée par l'une ou l'autre des parties avec un préavis de trois mois, notamment en cas de modification de la réglementation ou des conditions générales régissant le 1% Logement.

A la demande des parties intéressées, la présente convention pourra faire l'objet d'avenants permettant soit d'adapter son contenu, soit de prendre en compte les évolutions du dispositif prises au titre de nouvelles conventions conclues entre l'État et l'UESL (notamment en ce qui concernera l'élargissement aux logements collectifs).

ARTICLE 12 : RESILIATION ET LITIGES

En cas de non respect des clauses ou de désaccord sur les conditions d'exécution de la présente convention, et après épuisement des procédures de conciliation, la résiliation de la présente convention peut être demandée de plein droit par l'une des parties. Cette résiliation intervient à l'expiration d'un délai de trois mois suivant réception par l'autre partie de la demande adressée par voie postale avec avis de réception.

En cas de litige, les parties en présence élisent domicile auprès du Tribunal compétent de Chalon-sur-Saône.

Fait à Chalon-sur-Saône, en trois exemplaires originaux, le 16.10.2008

Le Président
du Grand Chalon



Christophe SIRUGUE

Le Directeur Général
de l'UESL



Bertrand GOUJON

Le Président
de CILGERE Centre-Est, CIL référent



René-Pierre GAYRAUD